



Bilag 3. Konsekvenser af afslag på dobbelthus på Knuthenborgvej 11

10-03-2017

Sagsnr.
2017-0104288

Afslag på fravigelse af villaservituten kan gives i den konkrete sag uden, at det medfører præcedens for øvrige sager om dobbelthuse.

Dokumentnr.
2017-0104288-11

Baggrund

Knuthenborgvej 11 er omfattet af en villaservitut¹, der dækker et forholdsvis stort område i det sydlige København.

Sagsbehandler
Laila Madsen

Et afslag på ansøgning om dobbelthus på Knuthenborgvej 11 vil være en håndhævelse af villaservitutens bestemmelse om én bolig pr. etage med henvisning til planlovens § 43².

Området, hvor Knuthenborgvej 11 er beliggende, består af meget varierende bebyggelse såsom enfamilieshuse, dobbelthuse, rækkehuse, flerfamilieshuse og mindre etagebyggeri.

Fortætningen, som vil ske ved at tillade dobbelthus på Knuthenborgvej 11, er i overensstemmelse med kommuneplanen fra 2015. Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 40, en friarealprocent 100 og en højde på 10 m.

Den eneste servitutbestemmelse, der ikke bliver overholdt ved at tillade det ansøgte, er, at der skal være én bolig pr. etage. De øvrige bestemmelser om etageantal, bebyggelsesgrad mv. er alle overholdt ved det ansøgte.

Verserende og kommende byggesager

Byggesagen på Knuthenborgvej 11 adskiller sig som udgangspunkt ikke fra andre sager om dobbelthuse ud over, at det er en tilbygning på et eksisterende enfamilieshus, der medfører et udstykningsforslag, der fremviser en koteletlignende grund.

I den konkrete sag er der søgt om en tilbygning således, at der bygges i eksisterende højde og tagprofil som det eksisterende énfamiliehus, hvorved husets volumen er inden for byggerettens rammer. Huset er smallere, men længere end de øvrige nabohuse, og set fra vejen er der ingen synlig ændring.

Grundstørrelsen på 610 m² ligger i den lavere ende, men det er ikke usædvanligt at tillade dobbelthuse på grunde, der er mindre end 700 m².

Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

E-mail
CU4C@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

¹ Villaservitut Romertalsdeklaration III3696 lyst 2. april 1917

² Efter planlovens § 43 kan kommunen håndhæve servitutbestemmelser om forhold, der kan optages i en lokalplan.

Efter forvaltningens vurdering kan et evt. afslag begrundes med den lidt utraditionelle ejendomsdannelse og grundens størrelse i øvrigt. Begrundelsen for afslaget kan tage udgangspunkt i, at der foreligger særlige forhold i byggeansøgningen på Knuthenborgvej 11, som gør, at sagen falder uden for den hidtidige administrative praksis henset til parcellen nærmest vejen, hvor kvaliteten af dens frie opholdsarealer er begrænset.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at et evt. afslag på at fravige villaservitutten i sagen på Knuthenborgvej 11 kan konkret begrundes, hvorfor et evt. afslag ikke vil kunne danne præcedens for hverken verserende og fremtidige sager om dobbelthuse.

En større del af Københavns Kommune er dækket af villaservitutter. Det drejer sig om det nordlige, nordvestlige og sydlige, sydøstlige København. Sagsbehandlingen af igangværende såvel som kommende ansøgninger om dobbelthuse i områder med villaservitutter vil ikke blive berørt af et evt. afslag i sagen på Knuthenborgvej 11, såfremt det konkret kan begrundes.

Forvaltningen henviser til, at der normalt i sager om dobbelthuse er tale om, at et eksisterende hus nedrives med henblik på at opføre et helt nyt dobbelthus på grunden med et udstykningsforslag, der giver kvadratliggende grunde. I den konkrete sag på Knuthenborgvej er der tale om en tilbygning til eksisterende enfamilieshus med en utraditionel ejendomsdannelse.

Hvis ansøger på grund af et evt. afslag vælger at indsende et nyt projekt, hvor eksisterende enfamilieshus nedrives og nyt dobbelthus opføres længere inde på grunden således, at der kan ske en opdeling af grunden med henblik på en mere hensigtsmæssig udnyttelse af grunden, er det forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ikke vil kunne meddeles et afslag, uden at det vil danne præcedens for andre sager med dobbelthuse.